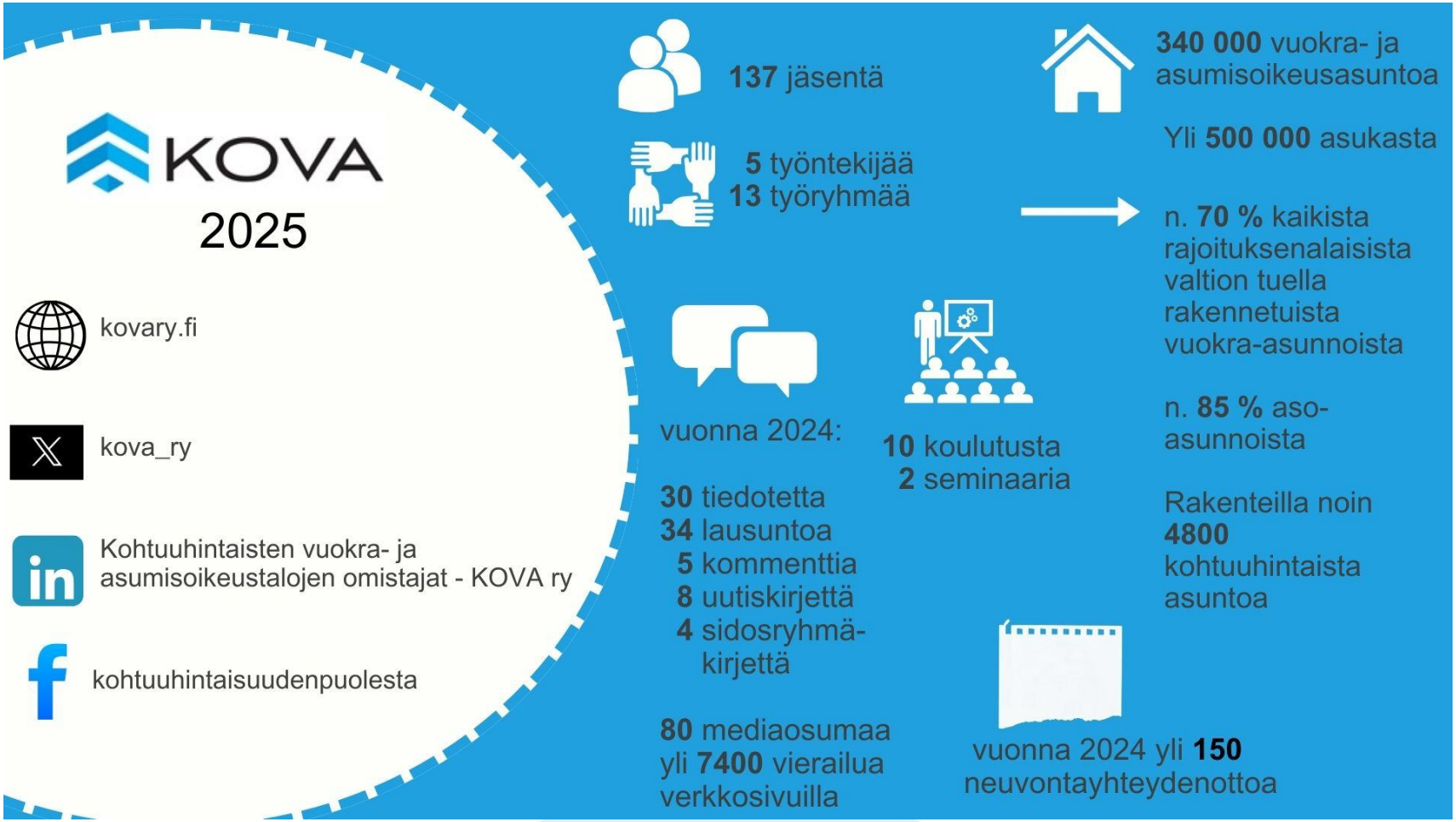
HE 99/2025 vp valtion talousarvio vuodelle 2026

Eduskunnan ympäristövaliokunnan kuulemistilaisuus
30.9.2025

Jouni Parkkonen
Toimitusjohtaja
Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat – KOVA ry

KOVA

KOVA lyhyesti



KOVA

Yleistä valtion tukeman asuntokannan asuntomarkkinatilanteesta

- Asuntomarkkinoiden polarisoitumiskehitys jatkuu
  - Asuntojen vuokrat ja hinnat eriytyvät vahvasti alueittain.
- Kasvukeskuksiin tarvitaan lisää etenkin kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja.
  - ➢ Työvoiman liikkuvuutta ja alueen talouskasvua edistävä toimenpide.
  - Kohtuuhintaisten asuntojen kysyntä on vahvaa erityisesti kasvukeskuksissa: KOVAn jäsenyhtiöissä asuntohakemusten määrä on kasvanut viime vuosien aikana huomattavasti ja niiden taso on pysynyt korkeana myös vuonna 2025.
  - Myös asumisoikeusasuntojen kysyntä on merkittävää etenkin kasvukeskuksissa.
  - Vuosien 2024 ja 2025 sosiaaliturvan heikennykset ovat lisänneet entisestään kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen kysyntää.
- Väestöltään vähenevillä alueilla haasteena erityisesti rahoituksen saaminen asuntojen peruskorjaukseen.
  - Yhtiöt tarvitsevat tukea, jotta kiinteistökantaa voidaan sopeuttaa.

KOVA

Yleistä talousarvioesityksestä

- Rakentamisen edelleen erittäin heikot suhdannenäkymät eivät näy valtion tukeman asuntotuotannon valtuuksissa.
  - Korkotukilainavaltuuden pienentyminen vuoden 2024 tasosta.
  - Asumisoikeusasuntotuotannon loppuminen vuoden 2025 lopussa.
  - ➔ Valtion tukemaa asuntotuotantoa pitäisi pikemminkin lisätä.
  - ➔ Ainakin kohtuuhintaiset asuntotoimijat joutuvat tinkimään korjauksista kustannuspaineiden vuoksi (korkea korkotaso aiempaan nähden).
  - ➔ Korjausrakentamista kannattaisi tukea hallintamuodosta riippumatta. Korjausrakentamista edistäisi pieni avustus, joka generoisi työllisyyttä ja verotuloja.
- Erityisryhmien investointiavustusvaltuuden edelleen matala taso.

KOVA

KOVAn keskeiset ehdotukset TAE2026 nähden

- Lisätään korkotukilainavaltuutta +615 Meurolla TAE2026 nähden.
- Jatketaan asumisoikeusasuntotuotantoa.
- Lisätään purkuavustusten myöntämisvaltuutta +3,3 Meuroa TAE2026 nähden.
- Lisätään tervehdyttämisavustusten myöntämisvaltuutta +2,0 Meuroa TAE2026 nähden.
- Lisätään erityisryhmien investointiavustusvaltuutta +50 Meurolla TAE2026 nähden.
- Otetaan käyttöön määräaikainen korjausavustus +50 Meuroa.
- Lisätään asumisneuvonnan määrärahaa +4,0 Meuroa TAE2026 nähden.

KOVA

Valtion tukemien asuntojen uudistuotannon korkotukilainavaltuus ja valtion tukeman asuntotuotannon tuet (mom. 35.20.58)

- Korkotukilainavaltuus
  - 1,135 Mrd. euron valtuus, riittää arviolta enintään 4 500 valtion tukeman asunnon käynnistämiseen.
    - Valtuus on 615 miljoonaa euroa pienempi kuin vuonna 2025.
  - Rakennusalan suhdannetilanne huomioiden, KOVAn mielestä tulisi lisätä merkittävästi kohtuuhintaista, 40 vuoden korkotukimallilla tehtävää asuntotuotantoa.
  - KOVA esittää, että korkotukilainojen hyväksymisvaltuutta nostettaisiin 615 miljoonalla eurolla, 1 750 miljoonaan euroon.
    - Tällä arvioitaisiin voitavan käynnistää noin 6 500 valtion tukeman asunnon rakennuttaminen.
  - Korkotukilainojen hyväksymisvaltuudesta menee joka tapauksessa osa valtion tuella rakennettujen kohteiden, erityisesti asumisoikeusasuntojen peruskorjaushankkeisiin.
    - Asuntokanta pääosin 1970–1990-luvuilta, ja se on peruskorjausiässä.

KOVA

Valtion tukemien asuntojen uudistuotannon korkotukilainavaltuus ja valtion tukeman asuntotuotannon tuet (mom. 35.20.58)

- Asumisoikeusasuntojen uudistuotannon lopettaminen
  - KOVA on vastustanut ja vastustaa hallituksen päätöstä lopettaa asumisoikeusasuntojen uudistuotanto vuoden 2025 jälkeen.
  - KOVA ei pidä asuntopoliittisesti eikä suhdannepoliittisesti perusteltuna asumisoikeusasuntojen uudistuotannon lopettamista.
  - Asumisoikeusasunnoilla on tarve etenkin kasvukeskuksissa.
  - Sen sijaan olisi syytä hyödyntää nykyistä välimallia, eli asumisoikeutta, koska se on vakiintunut malli. KOVA on valmis uudistamaan asumisoikeusjärjestelmää.
- Budjettivaikutus: *KOVA esittää, että eduskunta nostaa korkotukilainavaltuutta +615 miljoonalla eurolla TAE2026 nähden, mom. 35.20.58 Valtion tukeman asuntotuotannon valtuudet.*
  - *Edelleen KOVA esittää, että eduskunta valtion vuoden 2026 talousarvion hyväksyessään hyväksyisi lausuman, jonka mukaisesti eduskunta edellyttäisi, että asumisoikeusasuntojen uudistuotantoa jatketaan.*

KOVA

Avustukset erityisryhmien asuntotuotantoon (mom. 35.20.57)

- Talousarvioesityksessä ehdotetaan erityisryhmien asuntotuotantoon myönnettävien avustusten myöntämisvaltuudeksi 15 miljoonaa euroa, mikä on 48 miljoonaa euroa pienempi kuin vuoden 2024 talousarviossa, mutta sama kuin vuoden 2025 avustusvaltuus. Samalla turvataan vammaisten asumiseen liittyvät hankkeet.
    - Muuhun erityisryhmien asuntotuotantoon valtuutta ei riitä!
- KOVA pitää erittäin tärkeänä, että erityisryhmien investointiavustusvaltuutta korotetaan talousarviossa ehdotetusta vuodelle 2026, sillä avustuksille on kasvavaa kysyntää etenkin yhteisöllisen asumisen ja palveluasumisen hankkeissa.
    - Varkella on hakemuksia erityisryhmien investointiavustuskohteista yhä yli 100 miljoonan euron edestä.
    - Avustusvaltuuden vähyyden vuoksi Varken edeltäjä Ara sulki avustushaun jo 29.3.2024.
    - Avustusvaltuus olisi JTS:n mukaan 15 miljoonaa euroa vuosittain myös vuonna 2027.
        - Tarkoittaa, että Varke voisi ottaa vastaan uusia erityisryhmien investointiavustushankehakemuksia aikaisintaan vasta vuosien päästä.
        - Avustusvaltuuden niukkuuden vuoksi monien erityisryhmien asuntotilanne tulee heikkenemään merkittävästi.
- Budjettivaikutus: *KOVA esittää, että eduskunta nostaa erityisryhmien investointiavustuksen myöntämisvaltuutta +50,0 miljoonalla eurolla TAE2026 nähden, mom. 35.20.57 Valtion tukeman asuntokannan avustukset. KOVA pitää tärkeänä, että erityisryhmien investointiavustusvaltuus on riittävällä tasolla koko hallituskauden ajan.*

Määräaikaisen korjausavustuksen käyttöönotto (mom. 35.20.57)

- Rakennusalan heikon suhdannetilanteen vuoksi KOVA ehdottaa määräaikaisen korjausavustuksen käyttöönottoa.
- Avustuksen suuruus olisi enintään 10 prosenttia hyväksyttävistä kustannuksista. Avustus voitaisiin porrastaa korjaushankkeen energiatehokkuuden mukaan.
- Avustukseen varattaisiin 50 miljoonaa euroa, joista 20 miljoonaa euroa kohdennettaisiin valtion tuella rakennettuun asuntokantaan ja 30 miljoonaa euroa vapaarahoitteiseen asuntokantaan.
- Avustuksella saataisiin liikkeelle korjausrakentamisinvestointeja jopa 500 miljoonan euron edestä.
- Avustus tulisi voimaan 1.1.2026 ja se myönnettäisiin 30.9.2026 mennessä avustuspäätöksen Varkesta saaville hankkeille.

KOVA

Avustukset järjestöille ja ympäristönhoitoon (mom. 35.01.65)

- Talousarvioesityksessä ehdotetaan 2,025 miljoonan euron määrärahavaltuutta järjestöjen toiminnan ja ympäristönhoidon avustamiseen.
    - Määräraha on 0,15 miljoonaa euroa pienempi kuin vuoden 2025 talousarviossa.
- KOVA pitää tärkeänä, että jos eduskunta osoittaa lisää avustusmäärärahoja järjestöille, ne osoitettaisiin ensisijaisesti yleiseen määrärahavaltuuteen, jolloin lisärahoitus hyödyttäisi laajempaa joukkoa järjestöjä.

Vuosien 2024 ja 2025 sosiaaliturvamuutosten vaikutus kohtuuhintaisiin asuntotoimijoihin ja niiden asukkaisiin

- KOVA selvitti syyskuussa 2025 jäseniltään sosiaaliturvamuutosten vaikutuksia vuokratalo- ja asumisoikeusyhtiöihin ja asukkaisiin.
- Valtion tukemien asuntojen hakijamäärä on kasvanut keskimäärin 2,1 % verrattuna sosiaaliturvamuutoksia edeltävään aikaan; tämä muutos vaihtelee suuresti alueiden välillä ja on korkeimmillaan 65 %.

Pienten asuntojen kysyntä on erityisesti kasvanut kohtuuhintaisten asuntojen osalta



Käyttöaste on laskenut ja vaihtuvuus lisääntynyt erityisesti suurissa kaupungeissa

- Kohtuuhintaisten asuntojen käyttöaste on laskenut keskimäärin 2,2 %, joskin tätä on hillinnyt hakijamäärän kasvu.
    - Eniten suurissa kaupungeissa, joissa vuokra-asuntoja on vielä toistaiseksi runsaasti tarjolla.
    - Pienillä paikkakunnilla ei havaittavia vaikutuksia käyttöasteeseen.
- Samalla valtion tukemien asuntojen kokonaisvaihtuvuus on lisääntynyt 5,2 %.
    - Vaikutuksia erityisesti suurilla ja keskisuurilla paikkakunnilla.

KOVA

Saatavat asukkailta ovat kasvaneet ja asumisneuvonnan tarve on lisääntynyt

- Keskimääräiset vuokra- ja käyttövastikesaatavat ovat kasvaneet 39,3 %.
    - Selvästi eniten saatavat ovat lisääntyneet suurissa kaupungeissa, joissa myös omakustannusvuokrat ja -käyttövastikkeet ovat korkeimmat.
- Asumisneuvonnan työmäärä on lisääntynyt ja asukkaille tehtyjen maksusuunnitelmien määrä on kasvanut keskimäärin 38,1 %.
    - Suurin muutos on tapahtunut suurissa ja keskisuurissa kaupungeissa.

KOVA

Kiitos!

Jouni Parkkonen

Toimitusjohtaja

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat – KOVA ry

Yliopistonkatu 5, 7. krs

00100 Helsinki

puh. 040 593 3338

jouni.parkkonen@kovary.fi

@ParkkonenJouni

https://www.kovary.fi/

KOVA